

B2

EINGEGANGEN

24. Jan. 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

Erl.....

G1  
10.21.14

in der Informationsveranstaltung des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 14.01.2014 im Rathaus der Stadt Hennef sind wir über den

G11  
Sf

**Antrags zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für den Bereich des Restaurants „Sängerheim“ in Hennef – Heisterschoß**

unterrichtet worden.

Wir sind sowohl gegen die Größe des geplanten Bauobjektes als auch die Form des gewählten Planungs-Instrumentes „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ im beschleunigten Verfahren.

Anbei unsere Einwendungen und Begründungen im Einzelnen.

**Wir bitten Sie höflichst diese Anregungen und Bedenken in ihren Beratungen und Abstimmungen zu berücksichtigen und dem Antrag in dieser Form nicht stattzugeben.**

Mit freundlichen Grüßen

D . H. H.  
u. M  
J. P

Auf dem Asbach 53773 Hennef  
Auf dem Asbach 53773 Hennef  
Auf dem Asbach 53773 Hennef

D. u. H  
J. M  
P

Auf dem Asbach , 53773 Hennef  
Auf dem Asbach , 53773 Hennef  
Auf dem Asbach , 53773 Hennef

Stadt Hennef  
Der Bürgermeister  
Amt für Stadtplanung  
u. Stadtentwicklung  
Postfach 1562  
53762 HENNEF

Heisterschoß, den 20.01.2014

**Erweiterung der Gaststätte „SÄNGERHEIM“**

Bebauungsplanverfahren Nr.: 17.2 Hennef - Heisterschoß (Westteil)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir und die unterzeichnenden Personen möchten Bezug nehmen auf die Informationsveranstaltung des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung vom 14.01.2014 um 19.00 Uhr im Rathaus der Stadt Hennef bezüglich des **Antrags zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Restaurants „Sängerheim“ in Hennef - Heisterschoß.**

**Wir bitten Sie, diesem Antrag in der jetzigen Form nicht stattzugeben.**

**Gründe:**

- I) **Größe des geplanten Bauvorhabens und die damit zu erwartenden Belastungen**
  - **Minderung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner durch eine erheblich verstärkte Lärmbelastung**
  - **Wertminderung der anliegenden Immobilien**
  - **Beeinträchtigung des Dorfbildes / -Charakters, der Nutzung der Teichanlage und der Umwelt**
  
- II) **Form des gewählten Planungs-Instrumentes „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ im beschleunigten Verfahren**
  - **bei diesem Verfahren stehen die Interessen und Wünsche des Investors im Vordergrund**
  - **der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors unterliegt nicht der Baunutzungsverordnung**
  - **von einem Umweltbericht soll abgesehen werden**

## **Begründungen im Einzelnen :**

### **Minderung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner durch eine erheblich verstärkte Lärmbelastung**

Das geplante Bauvorhaben liegt in dem seit 1985 gültigem Bebauungsplan 17.2 Hennef-Heisterschoß (Westteil). Dieser Bebauungsplan sagt aus, dass es sich hier um ein „Reines Wohngebiet“ handelt, dass im Regelfall ausschließlich dem Wohnen dient. Andere Nutzungen sind nur sehr eingeschränkt möglich. Im Vordergrund steht die **Wohnruhe**. Auch bei einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung soll das „Reine Wohngebiet“ von wohnungsfremden Einflüssen weitgehend verschont bleiben. Ebenso ist hier das Maß der baulichen Nutzung (Firsthöhen, Dachneigungswinkel; Häuserfrontlängen usw.) festgelegt.

Die geplante Erweiterung des „Sängerheims“ verstößt in allen Belangen gegen diesen bestehenden Bebauungsplan (siehe Anlage 1):

- Mit einer geplanten Straßenfrontlänge von 32,63 m und einer Gesamthöhe von 14,82m wird erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgewichen (zum Vergleich, das Wahrzeichen von Heisterschoß, der Wasserturm, ist in etwa gleich hoch).
- In einem Lärm-Immissionsgutachten (liegt dem Bauamt vor), erstellt auf Grundlage
  - einer gesteigerten Nutzung des neu geplanten Gebäudes durch Besucher,
  - eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch Besucher- und Lieferverkehr,
  - einer erheblich vergrößerten Außenterrasse (200 qm) mit entsprechender Außengastronomie,
  - mechanischer Betriebseinrichtungen wie Lüftungs- Klima- und Kühlanlagenhat der Sachverständige Gutachter festgestellt, dass die für ein Reines Wohngebiet erforderlichen Werte bei weitem nicht einzuhalten sind. (siehe Anlage 3, Immissionsorte )

Für die bisher nicht vorhandene Gebietsverträglichkeit des Bauvorhabens sollen jetzt, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem die Interessen und Wünsche des Investors im Vordergrund stehen, die Voraussetzungen geschaffen werden.

Um die Immissionsrichtwerte dem Bauvorhaben anzupassen, soll aus dem bisherigen „Reinen Wohngebiet“ für den Bereich des Sängerheimes und des Grundstücks Auf dem Asbach 39 jetzt ein „Mischgebiet“ und aus den anliegenden Grundstücken Auf dem Asbach 33 und 35/37 ein „allgemeines Wohngebiet“ gemacht werden.

Das Allgemeinwohl der direkten Anlieger und der Menschen aus dem Umfeld soll hier den rein persönlichen und wirtschaftlichen Interessen des Antragstellers geopfert werden.

## **Wertminderung der anliegenden Immobilien**

Nicht zu unterschätzen ist die Wertminderung der angrenzenden Immobilien

- durch die Nähe zu einer Großgastronomie mit 200 qm Terrasse und Cateringservice auf Grund der verstärkten Lärm- und Geruchsbelastung sowie einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Besucher- und Lieferverkehr.
- Durch die Höhe des Gebäudes von 14,82 m und einer Straßenfrontlänge von 32,63 m (siehe Anlage 2, Zeichnungen) wird es für die Häuser auf der Nordseite des Sängersheims zu einer fast ganztägigen Beschattung kommen. Solaranlagen können nicht mehr optimal betrieben werden.  
Hier wäre ein zusätzliches Gutachten über die Beschattung zu verschiedenen Tages und Jahreszeiten vorzulegen.
- Durch die Umwidmung der Straße zwischen Sängersheim und dem Grundstück „Auf dem Asbach 39“ in eine Privatstraße(nötig für Tiefgarage und Zufahrt) besteht für die hinteren Grundstücksbereiche der Immobilien „Auf dem Asbach 33 sowie 35/37“ kein befahrbarer Zugang mehr.
- Nicht zumutbar ist auch die zusätzliche Belastung insbesondere der Straßen „Auf der Löwen“, „Teichstraße“, und „Auf dem Asbach“ (30 km Zonen) durch den unvermeidbaren, dauerhaft zusätzlichen Verkehr und durch parkende Autos bei größeren Veranstaltungen.

## **Beeinträchtigung des Dorfbildes / -Charakters , der Nutzung der Teichanlage und der Umwelt**

Zu bedenken ist auch die Beeinträchtigung des Dorfbildes / -Charakters und der Teichanlage durch Größe und Geschosshöhe des geplanten Bauobjektes. Hier gilt, wie auch bei vielen anderen Aspekten, dass es nicht nur um Nachteile weniger direkter Nachbarn, sondern um das Gesamtbild des Dorfes geht.

Ein Teil des im westlichen Bereich des geplanten Bauvorhabens gelegene Kinderspielplatzes (z.Zt. noch in städtischem Besitz) der erst im Jahr 2013 aufwendig durch Stadt und Heimatverein erneuert wurde, müsste verkauft werden, damit hier Tiefgarage und eine Zufahrt zur Tiefgarage entstehen können. Der Spielplatz, der durch die „Dorfkinder“ und Kinder der häufigen Veranstaltungen in den Teichanlagen genutzt wird, wäre dann erheblich verkleinert.

Der direkte Zugang zur Parkanlage und zum Spielplatz ist durch den Wegfall der kleinen Straße zwischen Sängersheim und den Grundstücken Auf dem Asbach 35 /37 (die jetzt zur Privatstraße wird), nicht mehr gegeben.

Da bei der Größe des Objektes, auch mit verstärktem Verkehr (PKW, Reisebusse) gerechnet werden muss, sollte unbedingt die Sicherheit der Schul- und Kindergartenkinder bedacht werden. Die verkehrstechnische Hauptanbindung des Sängersheims erfolgt über die Straße „Auf der Löwen“. Diese Straße und die „Teichstraße“ sind der Hauptweg der Heisterschoßer Kinder zur Grundschule und zum Kindergarten. Durch das höhere Verkehrsaufkommen sind gerade diese kleineren Kinder, die diesen Weg täglich, meist zu Fuß gehen, erheblich gefährdet.

Ein entsprechendes Gutachten ist hier einzuholen.

Das geplante Bauvorhaben rückt immer weiter in die ausgewiesene Wasserschutzzone -2A- der Wahnbachtalsperre vor. Die Quelle des sog. Steimelsbach mit direktem Zufluss zur Wahnbachtalsperre wird immer weiter zu betoniert statt renaturiert. Die Gutachten der Wasserschutzbehörden und des Wahnbachtalsperrenverbandes sind hier einzuholen.

Der Teich als Laichbiotop für Erdkröten, Frösche und Lurche wird durch den erheblich vergrößerten Gebäudekomplex sowie durch das erhöhte Verkehrsaufkommen massiv gestört. Schon jetzt werden jedes Jahr etliche Tiere bei ihrer Wanderung zum Teich, auf der Teichstrasse, trotz der aufgestellten Hinweisschilder, überfahren. Dieses dürfte in Zukunft noch schlimmer werden. Der neue Gebäudekomplex würde die Teichanlage nach Osten regelrecht abriegeln, der Wasserzufluss zur Teichanlage könnte beeinträchtigt werden. Entsprechende Gutachten sind einzuholen.

Die geplante Großgastronomie mit angestrebter entsprechender Kundenfrequenzierung befindet sich außerdem nur in 250m Entfernung von einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet.

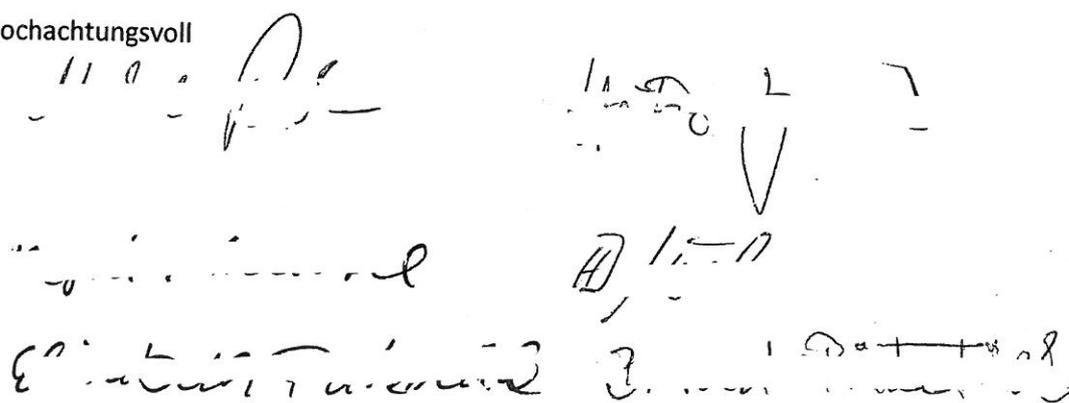
#### Offene Fragen

Wie geschieht die Entwässerung des doch erheblich größeren Bauvorhabens, in Bezug auf Regenwasser und Schmutzwasser?

Wird dieses anfallende Wasser auch über die Pumpstation des Regenrückhaltebeckens in den Abwasserkanal in der Straße „Auf dem Asbach“ geleitet? Diese Straße „säuft“ jetzt schon bei jedem mittel schweren Regen bis zum Straßenniveau ab, insbesondere da immer mehr Wasser in diesen Kanal gepumpt wird.

**Wir bitten Sie höflichst diese Anregungen und Bedenken in ihren Beratungen und Abstimmungen zu berücksichtigen und dem Antrag in dieser Form nicht stattzugeben.**

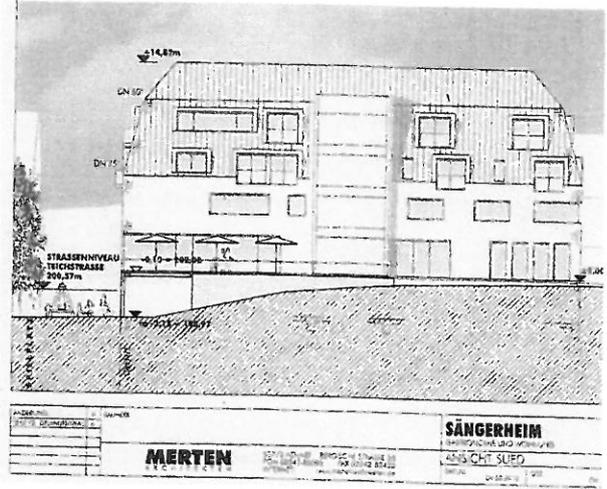
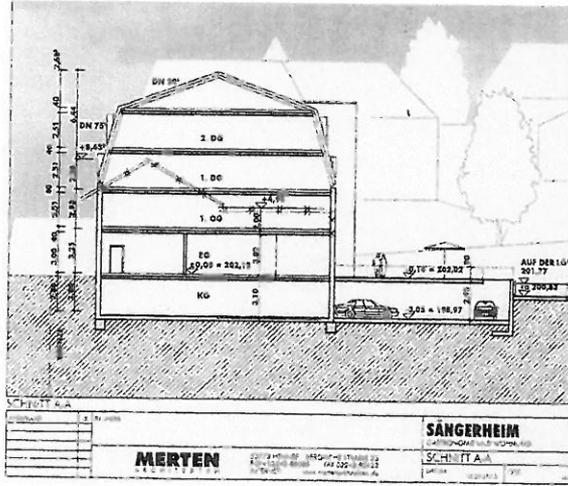
Hochachtungsvoll



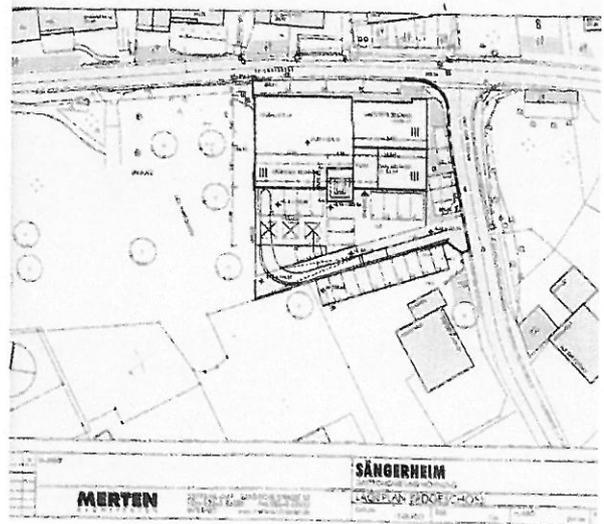
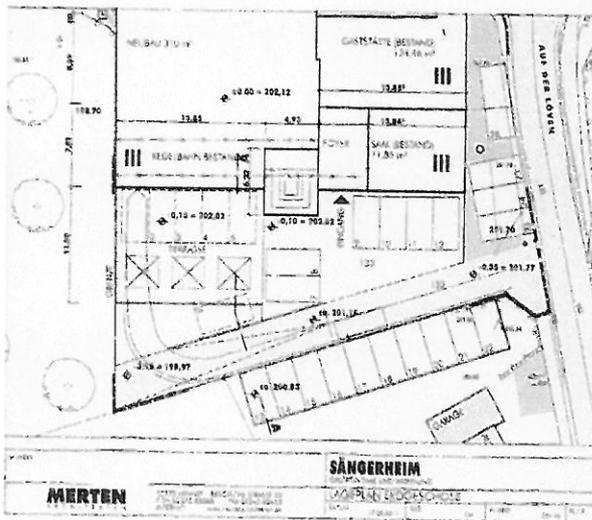
Kopien dieses Schreibens an :  
Fraktion der : CDU, SPD, FDP, UNABHÄNGIGE, GRÜNE  
Umweltausschuss  
und die örtlichen Ratsvertreter

Anlage - 1 -

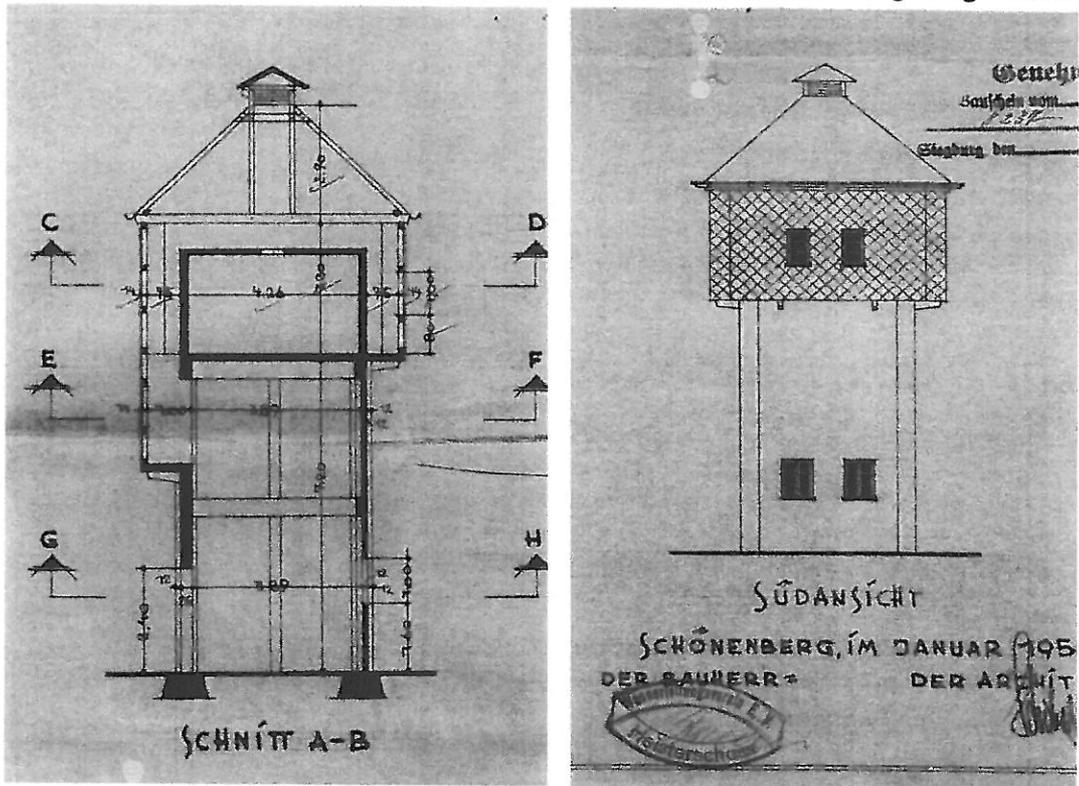
Schnitte des neuen Bauvorhabens  
(mit eingetragenen Höhenangaben)



Grundrisse des neuen Bauvorhabens



Damit man eine ungefähre Vorstellung über die Größe des Gebäudes hat hier einige Gegenüberstellungen

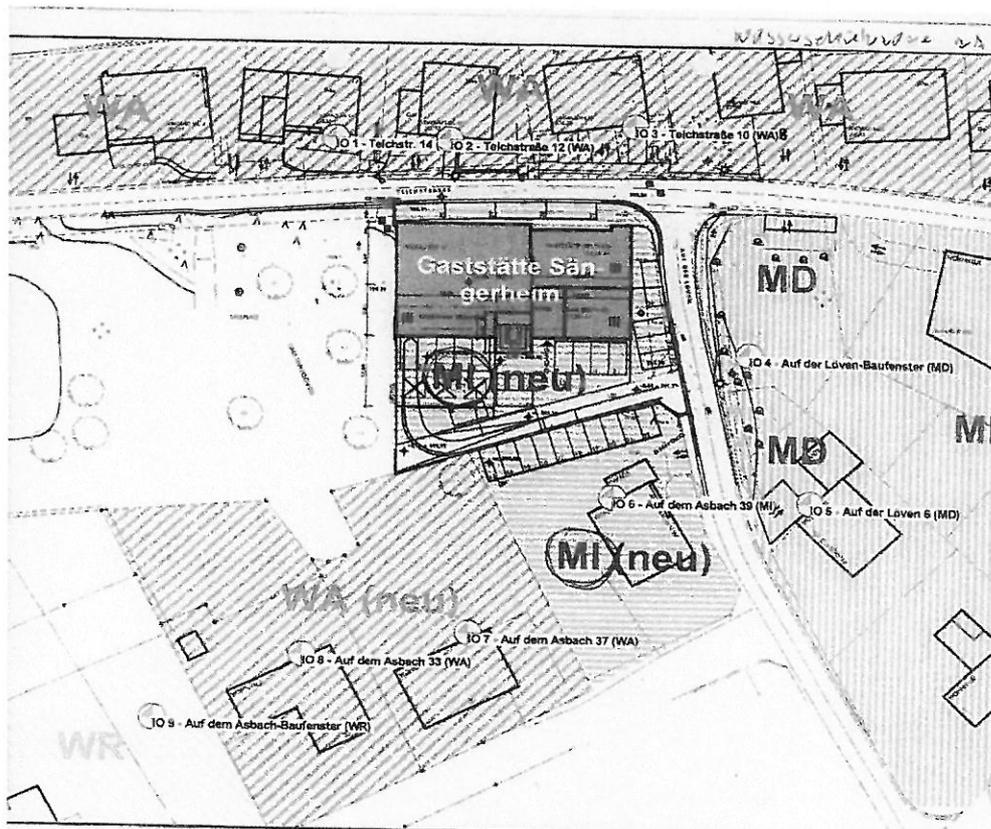


Sängerheim Bestand mit eingetragenen Umrissen des geplanten

Neubaus (Gesamthöhe : 14,82 m)



Anlage - 3 -



**Immissionsorte, geänderte Nutzungsfestsetzungen markiert**

